泰州市姜堰区锦绣姜城20号楼2203室

**涉执房地产处置**

**司法评估报告**

经纬房估字（2022）第040号

估价项目名称：泰州市姜堰区锦绣姜城20号楼2203室

涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：泰州市姜堰区人民法院

房地产估价机构：江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

注册房地产估价师：李 胜（注册证书号：3220040449）

丁 峰（注册证书号：3220140097）

估价报告出具日期：2022年9月13日

**致估价委托人函**

泰州市姜堰区人民法院：

我们接受贵院的委托，对贵院执行局移送的有关申请执行人李祝宽与被执行人邢方民间借贷纠纷一案，需对位于泰州市姜堰区锦绣姜城20号楼2203室房地产进行现场查勘和评定估算。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证号 | 权利人 | 坐落 | 结构 | 所在层次/总层次 | 建筑面积㎡ | 分摊土地使用权面积㎡ | 不动产用途 | 权利性质 |
| 苏（2018）姜堰不动产权第0001133号 | 曹新华、邢方、李海云、邢金平 | 锦绣姜城20号楼2203室 | 钢混 | 22层/33层 | 136.08 | 4.1 | 城镇住宅用地/住宅 | 出让/市场化商品房 |

根据估价委托人要求本次评估范围为估价对象建筑物、应分摊的土地使用权价值，室内装潢及可移动家具、电器等价值。

3、价值时点：2022年9月7日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法

6、估价结果：根据估价委托人所提供的有关资料，我们依据《房地产估价规范》等国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法等原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点2022年9月7日房地产市场价值为：人民币1954075元，大写：壹佰玖拾伍万肆仟零柒拾伍元整，综合单价为14360元/㎡。具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 项目 | 结构 | 所在层次/总层次 | 建筑面积㎡ | 分摊土地使用权面积 ㎡ | 不动产用途 | 权利性质 | 评估总价 (元) | 评估单价 (元/㎡) |
| 1 | 锦绣姜城20号楼2203室 | 成套住宅及装潢 | 钢混 | 22/33 | 136.08 | 4.1 | 城镇住宅用地/住宅 | 出让/市场化商品房 | 1928130 | 14169 |
| 2 | 室内可移动家具、电器等 |  |  |  |  |  |  | 25945 |  |
|  | 合计 | | |  |  |  |  |  | 1954075 | 14360 |

（具体详见估价明细表）

7、注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 李 胜 | 3220040449 |  | 年 月 日 |
| 丁 峰 | 3220140097 |  | 年 月 日 |

8、特别提示：

（1）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（2）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（3）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（4）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（5）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（6）欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

法定代表人：童为标

二〇二二年九月十三日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc114039842)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc114039843)

[估价结果报告 6](#_Toc114039844)

[一、估价委托人 6](#_Toc114039845)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc114039846)

[三、估价目的 6](#_Toc114039847)

[四、估价对象 6](#_Toc114039848)

[五、价值时点 8](#_Toc114039849)

[六、价值类型 8](#_Toc114039850)

[七、估价原则 8](#_Toc114039851)

[八、估价依据 9](#_Toc114039852)

[九、估价方法 10](#_Toc114039853)

[十、估价结果 11](#_Toc114039854)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc114039855)

[十二、实地查勘期 12](#_Toc114039856)

[十三、估价作业期 12](#_Toc114039857)

[附 件 13](#_Toc114039858)

[一、司法鉴定委托书复印件 13](#_Toc114039859)

[二、估价对象位置图 14](#_Toc114039860)

[三、估价对象实地查勘情况和相关照片 15](#_Toc114039861)

[四、房地产估价明细表 16](#_Toc114039862)

[五、室内可移动家具、电器等评估明细表 17](#_Toc114039863)

[六、估价对象权属证明文件复印件 18](#_Toc114039864)

[七、专业帮助情况和相关专业意见 19](#_Toc114039865)

[八、房地产估价机构营业执照复印件 20](#_Toc114039866)

[九、房地产估价机构备案证书复印件 21](#_Toc114039867)

[十、房地产估价师注册证书复印件 22](#_Toc114039868)

# 估价师声明

我们郑重声明：

1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制以及相关法律法规的约束；

3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有任何利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4.我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5.我们自接受估价委托之后，指派陶骥、李胜、丁峰等人于2022年9月7日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对标的物现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任；

6.在本次估价报告撰写过程中，没有其他单位和个人对本估价报告提供过重要专业帮助，亦不存在其他单位帮助的相关专业意见。

# 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

1、一般假设

(1).估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿查询记录》复印件等，我们对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2).注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3).本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(4).估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

(5).本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(6).我们未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘复核，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记簿查询记录》记载面积大体相当。

(7).估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(8)本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，未考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结论的影响。

(9)本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），未考虑欠缴税金及相关费用对评估结论的影响。

(10).本报告提供的市场价值，是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：

a.适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

b.熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

c.谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

d.不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

e.公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

f.本次评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

本估价报告估价对象于价值时点存在租赁并被查封情况，根据估价委托人要求结合估价目的，本次评估不考虑估价对象租赁、被查封和其他优先受偿权对评估结论的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设

5、依据不足假设。

无依据不足假设。

6、本估价报告使用的限制条件

(1).本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(2).本次评估报告所确定的房地产市场价值是在本次评估特定目的及假设限制条件下的价值，未考虑强制处分与快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响。

(3).价值时点后,估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

(4).本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(5).本报告自出具之日起一年内有效，若过期使用,必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有限期使用估价报告的,相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

(6).本估价报告结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

(7).本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

(8).本估价报告仅为估价委托人确定房地产市场价值提供参考依据，运用于其它目的本估价报告无效。

(9).本报告仅限于中华人民共和国境内使用,用除中文以外的其他文字制作本报告,须经本公司及制作本报告注册房地产估价师认可。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

1.单位名称：泰州市姜堰区人民法院

2.督办人：丁婕

3.住所：泰州市姜堰区姜堰大道749号

## 二、房地产估价机构

1.估价机构：江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

2.住所：泰州市海陵区莲花6号小区A幢-8室

3.法定代表人：童为标

4.资质等级：壹级

5.证书编号：苏建房估备（壹）泰州00063

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

（一）估价对象基本情况

估价对象为泰州市姜堰区锦绣姜城20号楼2203室房地产，证载房屋建筑面积136.08㎡，应分摊土地使用权面积4.1㎡，不动产类型为土地、房屋，不动产用途为城镇住宅用地/住宅，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，土地使用期限为2079-07-08止。

根据估价委托人要求本次评估范围为估价对象建筑物、应分摊的土地使用权价值，室内装潢及可移动家具、电器等价值。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》复印件，估价对象权利登记状况见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **泰州市姜堰区锦绣姜城20号楼2203室** | | | |
| **不动产基本信息** | | | | |
| 不动产坐落 | 泰州市姜堰区锦绣姜城20号楼2203室 | | | |
| 不动产单元号 | 321204119001GB00701F00200108 | | | |
| 不动产类型 | 土地、房屋 | | | |
| 不动产面积 | 分摊土地使用权面积4.10㎡/房屋建筑面积136.08㎡ | | | |
| 不动产用途 | 城镇住宅用地/住宅 | | | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | | | |
| 权利性质 | 出让/市场化商品房 | | | |
| 土地使用期限 | 国有建设用地使用权：2079-07-08止 | | | |
| **权利信息** | | | | |
| 权证号 | 苏（2018）姜堰不动产权第0001133号 | | | |
| 权利人 | 曹新华、邢方、李海云、邢金平 | | | |
| 共有方式 | 按份共有邢金平：1/3 李海云：1/6：邢方：1/6：曹新华：1/3 | | | |
| 共有比例 | 1/3 ，1/6，1/6，1/3 | | | |
| 登簿日期 | 2018-01-24 | | | |
| 附记 | 原产权人为：泰州深业鹏基投资有限公司，原不动产权证号：苏（2016）姜堰不动产权第0006959号。按份共有：邢金平：1/3 曹新华：1/3 邢方：1/6 李海云：1/6 | | | |
| **查封信息** | | | | |
| 限制权人 | 查封期限 | 查封文号 | 查封时间 | 备注 |
| 泰州市姜堰区人民法院 | 2020-01-16起2023-01-15止 | （2020）苏1204执46号之一 | 2020-01-17 | 查封 |

（三）估价对象实物状况

1.土地实物状况

估价对象所在建筑土地形状较规则，地势平坦，所在小区土地四至：东至文锦街，西至上海路，南至罗塘西路，北至姜堰大道。宗地红线内外已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气“六通”的开发水平。无其他对估价对象有明显影响的情况。

2.建筑物实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 泰州市姜堰区锦绣姜城20号楼2203室 |
| 结构 | 钢混结构 |
| 所在层数/总层数 | 第22层/共33层 |
| 建筑面积 | 136.08㎡ |
| 新旧程度 | 较新 |
| 工程质量 | 较好 |
| 物业管理 | 较好 |
| 设备设施 | 较好 |
| 概况 | 三室二厅一厨二卫，厅为抛光砖楼面，瓷砖、乳胶漆墙面，凹凸吊顶；厨房为抛光砖楼面，瓷砖墙面，集成吊顶，整体橱柜；卧室为复合地板楼面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶，卫生间为地砖楼面，瓷砖墙面，集成吊顶。另室内厨电、洁具、空调、床、柜等设备设施齐全。 |

估价对象水电等设施齐全，无其他对估价对象有明显影响的情况，应估价委托人要求，估价范围含应分摊的土地使用权价值，室内装潢价值及可移动家具、电器等价值。

## 五、价值时点

根据估价目的，经估价委托人同意，以完成估价对象实地查勘之日2022年9月7日作为本次估价的价值时点。

## 六、价值类型

根据估价委托人实际需求和估价目的，本估价报告中的价值类型为市场价值。

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2.合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5.最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1.《中华人民共和国民法典》；

2.《资产评估法》；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4.《中华人民共和国土地管理法》；

5.《中华人民共和国城乡规划法》；

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7.《城市房地产转让管理规定》；

8.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

9.其他估价所依据的有关法律、法规和部门规章。

（二）本次估价采用的技术规程

1.中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2.中华人民共和国国家标准GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

3.中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；

4.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

5.其他估价采用的技术规程。

（三）估价委托人提供的有关资料

1.《司法鉴定委托书》（2022）苏1204法鉴委字第246号；

2.《不动产登记簿查询记录》复印件；

3.估价委托人提供的与本次估价相关资料。

（四）估价机构和注册房地产估价师搜集掌握的有关资料

1.注册房地产估价师实地查看和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

2.估价对象同一供需圈内的房地产市场信息和交易行情；

3.估价人员实地拍摄的估价对象现状照片；

4.估价对象现场勘察记录。

## 九、估价方法

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法作为本次评估的基本方法。

选取比较法的理由：

估价对象所在区域房地产市场较活跃，能够收集到类似房地产交易案例，适宜采用比较法计算房地产价值，因此本次评估采用比较法计算。

（二）本次估价未选取方法的理由

1.收益法适用于有租金等经济收入的房地产估价。估价对象为住宅，周边房地产的租售比失衡且难以取得相关租金资料，收益法测算结果较难反映房地产的客观市场价值，故不宜采用收益法评估。

2.成本法适用于估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设、或同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入的房地产估价。估价对象的法定用途和实际用途均为住宅，考虑到该类房地产的土地成本和开发商利润等参数较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法评估。

3.假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。在价值时点时估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法评估。

（三）估价方法定义及技术路线

1.比较法

所谓比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

具体步骤如下：

1.1、搜集交易实例；

1.2、选取可比实例；

1.3、建立比较基础；

1.4、进行交易情况修正；

1.5、进行市场状况调整；

1.6、进行房地产状况调整；

1.7、计算比较价值。

具体公式如下：

经修正和调整后的可比实例价格=可比实例统一可比基础后的成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之前的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用加权算术平均法计算出比较价值。

## 十、估价结果

根据估价委托人所提供的有关资料，我们依据《房地产估价规范》等国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法等原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点2022年9月7日房地产市场价值为：人民币1954075元，大写：壹佰玖拾伍万肆仟零柒拾伍元整，综合单价为14360元/㎡。具体如下：

（具体详见估价明细表）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 项目 | 结构 | 所在层次/总层次 | 建筑面积㎡ | 分摊土地使用权面积 ㎡ | 不动产用途 | 权利性质 | 评估总价 (元) | 评估单价 (元/㎡) |
| 1 | 锦绣姜城20号楼2203室 | 成套住宅及装潢 | 钢混 | 22/33 | 136.08 | 4.1 | 城镇住宅用地/住宅 | 出让/市场化商品房 | 1928130 | 14169 |
| 2 | 室内可移动家具、电器等 |  |  |  |  |  |  | 25945 |  |
|  | 合计 | | |  |  |  |  |  | 1954075 | 14360 |

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 李 胜 | 3220040449 |  | 年 月 日 |
| 丁 峰 | 3220140097 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2022年9月7日。

## 十三、估价作业期

自2022年9月7日起至2022年9月13日止。